



Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

1. Cấp cho: CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐỒNG NAI.

- Mã số doanh nghiệp: 3600994581.

- Địa chỉ: TA1-TH04-2, Dự án Đồng Nai Waterfront, ấp An Xuân, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai – đợt 2.

- Gồm các công trình: Giao thông và hạ tầng kỹ thuật kèm theo thuộc phạm vi Tiểu khu P3 - Khu 2 và Đường D2 (từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0) có diện tích khoảng 16,68 ha trong phạm vi 17,11ha của Tiểu khu P3 - Khu 2.

- Theo thiết kế: bản vẽ thiết kế kỹ thuật các công trình do Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 045/2025/CV-DNWF ngày 09/06/2025.

- Đơn vị thiết kế:

+ Công ty TNHH Aurecon Việt Nam (thiết kế công trình: Giao thông và hạ tầng kỹ thuật): Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00001978 do Cục Quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 30/12/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 29/11/2031.

+ Viện Khoa học Thủy lợi Miền Nam (thiết kế công trình: Kè sông): chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00006263 do Cục Quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11/10/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 11/10/2032.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Tư vấn thiết kế Aurecon			
Chủ nhiệm	Trịnh Phương Cát Vũ	BXD-00098389	06/10/2025
Giao thông	Phạm Tấn Phát	HCM-00085312	13/12/2028
Hạ tầng			
Nước	Nguyễn Thùy Giang	BXD-00027354	20/02/2029
	Nguyễn Duy Khang	HCM-00093768	03/7/2025
Điện	Phùng Văn Thiều	HNT-00004797	20/10/2027
Tư vấn thiết kế Viện Khoa học Thủy lợi Miền Nam			
Chủ nhiệm	Ứng Ngọc Nam	BXD-00004996	29/6/2027
Chủ trì	Đỗ Đắc Hải	BXD-00004298	10/10/2027

- Đơn vị thẩm định: công trình không thuộc đối tượng do cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 83a Luật xây dựng 2014 đã được bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công nghiệp và Dân dụng, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000138 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 11/11/2021, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 11/11/2031, năng lực thẩm tra thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật, hạng I; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000138 do Cục Công tác Phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 08/6/2022, thời hạn hiệu lực chứng chỉ đến ngày 08/6/2032, năng lực thẩm tra thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ, hạng I. Báo cáo thẩm tra số 10/BCTT, số 11/BCTT và số 12/BCTT ngày 05/6/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Công nghiệp và Dân dụng.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm, chủ trì giao thông	Đỗ Hữu Thắng	BXD-00027619	17/9/2029
Điện	Lê Sĩ Thắng	BXD-00000901	04/5/2027
Nước	Trần Nhật Nguyên	BXD-00087125	08/7/2027
Chủ trì thẩm tra kè sông	Nguyễn Thị Minh Phương	HNT-00018238	01/4/2027

- Gồm các nội dung sau đây:

▫ Vị trí xây dựng:

Dự án Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trên phạm vi diện tích khoảng 16,68 ha thuộc Tiểu khu P3 - Khu 2 có diện tích 17,11ha/153,58959ha của dự án đã được UBND tỉnh giao đất đợt 1 (diện tích 92,45114ha) tại Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 28/5/2014 và Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 13/4/2015) và giao đất đợt 2 (diện tích 61,13845ha) tại Quyết định số 3848/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1497/QĐ-UBND ngày 27/5/2014 và Quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 13/4/2015).

Vị trí ranh đất theo Bản vẽ Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 8752/2020 - Tờ 2 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 14/9/2020.

- Chi giới xây dựng, chi giới quy hoạch: theo bản vẽ thiết kế được duyệt kèm theo.
- Các công trình được phép xây dựng gồm:

Công trình giao thông:

a. Đường D2:

- Loại công trình: Giao thông, cấp II.
- Đường D2 được thiết kế với $E_{yc} \geq 155$ (Mpa), độ dốc dọc tối thiểu 0,3%, độ dốc ngang đường 2%. Thông số kỹ thuật tuyến như sau:

Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)						
		Đường	Lòng đường	Phân cách	Vĩa hè			Mái dốc
D2	815,7 (Từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0)	33	20	3	5,0	-	5,0	2 mái

- Nền đường được xử lý gia cố bằng phương pháp bắc thấm kết hợp bơm hút chân không. Kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa 2 lớp và cấp phối đá dăm 2 lớp. Bó vỉa bằng bê tông đá và vỉa hè lát gạch bê tông tự chèn trên lớp đá dăm đầm chặt $K=0,95$, có bố trí ram dốc cho người khuyết tật tiếp cận theo quy định. Các tuyến đường có bố trí các biển chỉ dẫn, biển báo, phân làn theo quy định. Trên vỉa hè xây dựng các hồ trồng cây xanh kích thước 1,4m x 1,4m; trồng các loại cây với khoảng cách trung bình giữa các cây khoảng 10-15m/cây.

b. Đường giao thông nhóm nhà ở:

- Loại công trình: Giao thông, cấp III, IV.

- Đường nhóm nhà ở được thiết kế với $E_{yc} \geq 120$ (Mpa), độ dốc dọc tối thiểu 0,3%, độ dốc ngang đường 2%. Thông số kỹ thuật tuyến như sau:

Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)						
		Đường	Lòng đường	Phân cách	Vĩa hè			Mái dốc
R-LA5-1	181,562	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA4-1	337,002	16,0	8,0	0	4,0	-	4,0	2 mái
R-LA4-8	470,371	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA4-5	318,264	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA5-2	139,000	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA5-3	139,000	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA5-4	139,000	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA5-5	139,000	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA5-6	139,000	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA5-7	109,547	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA4-4	225,107	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA4-3	175,467	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R-LA4-2	127,012	11,0	6,0	0	2,5	-	2,5	2 mái
R 2-1	152,346	20,0	12,0	0	4,0	-	4,0	2 mái

- Nền đường được xử lý gia cố bằng phương pháp bắc thấm kết hợp bơm hút chân không. Kết cấu mặt đường bằng bê tông nhựa 2 lớp và cấp phối đá dăm 2 lớp. Một vài đoạn đường được lát gạch tự chèn M400 trên nền cấp phối đá dăm 2 lớp. Bó vỉa bằng bê tông và vỉa hè lát gạch bê tông tự chèn M300 trên nền đầm chặt $K \geq 0,95$. Các tuyến đường có bố trí các biển chỉ dẫn, biển báo, phân làn theo quy định. Trên vỉa hè xây dựng các hồ trồng cây xanh kích thước 1,4m x 1,4m; trồng các loại cây với khoảng cách trung bình giữa các cây khoảng 10-15m/cây.

Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Loại công trình: Hạ tầng Kỹ thuật, cấp II, III, IV.

- San nền: Tiểu khu P3 - Khu 2 có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ san nền trung bình là +3.2m, độ chặt san nền yêu cầu $K \geq 0,90$.

- Thoát nước mưa:

▫ Nước mưa trong khu ở Tiểu khu P3 - Khu 2 được thu gom qua các hố ga có cửa thu bố trí dọc đường vào hệ thống ống cống BTCT $\varnothing 600 \div \varnothing 1200$ (cống ngang đường $\varnothing 300$) và thoát ra Rạch Lái Nguyệt thông qua 02 cửa xả CX3, CX4. Một phần lưu vực của đường R2-1 kết nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường D2.

▫ Tuyến cống thoát nước mưa dọc 2 bên đường D2 đoạn từ lý trình Km3+004,3 đến Km3+820,0 sử dụng cống BTCT $\varnothing 1200 \div \varnothing 1500$ (cống ngang đường $\varnothing 600$) đúc sẵn đặt dọc vỉa hè, dự kiến kết nối vào hệ thống thoát nước mưa trong phạm vi đường đầu cầu số 5 và thoát ra Rạch Lái Nguyệt thông qua 02 cửa xả CX5, CX6 (đối với đoạn từ lý trình từ Km3+820,0 đến cầu số 5 chưa cấp Giấy phép xây dựng).

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa, thu gom bằng hệ thống cống $\varnothing 300 \div \varnothing 400$ dẫn về trạm bơm trung chuyển bố trí tại mảng xanh và kết nối vào tuyến thoát nước thải có áp trên đường D2 (kích thước ống $\varnothing 110$, $\varnothing 160$) dẫn về Trạm xử lý nước thải. Hố ga nước thải có đường kính D1000 bằng BTCT đá 1x2 M300.

- Hệ thống cấp nước:

▫ Nguồn cấp nước: Được đầu nối với tuyến cấp nước trên đường Long Hưng - Phước Tân. Tuyến ống cấp nước chính đặt trên đường D2 (từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0) ống HDPE $\varnothing 280$ có các điểm đầu nối cấp nước cho các khu vực.

▫ Cấp nước cho Tiểu khu P3 - Khu 2 được đầu nối tuyến cấp nước trên đường D2 tại điểm tại điểm giao đường R21. Hệ thống cấp nước sử dụng ống HDPE $\varnothing 110 \div \varnothing 160$ cấp nước cho khu vực thiết kế; bố trí các trụ cấp nước PCCC trên tuyến với khoảng cách các trụ PCCC từ 120m - 150m cho mỗi trụ.

▫ Mạng lưới ống cấp dạng mạch vòng kết hợp mạch hở bảo đảm lượng cung cấp nước cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và hệ thống PCCC của Tiểu khu P3 - Khu 2.

- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

▫ Nguồn điện cấp cho dự án qua đường dây trung thế ngầm dọc đường Hương Lộ 2. Nguồn điện cung cấp điện cho Tiểu khu P3 - Khu 2 được đầu nối trên đường D2 tại tủ RMU 1.6-P3. Công suất cấp điện 3.180KVA gồm 03 trạm biến áp (2x560KVA, 2x630KVA, 2x400KVA).

▫ Hệ thống đường dây trung thế và hạ thế đi ngầm dọc tuyến đường nội bộ, bố trí các tủ điện phân phối hạ thế cấp điện cho các nhà thấp tầng và chiếu sáng công cộng.

▫ Hệ thống chiếu sáng đường bao gồm tủ điều khiển chiếu sáng, đèn đường, hệ thống tuyến cáp ngầm điện cho đèn và tủ điều khiển. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED. Trụ đèn chiếu sáng trên đường D2 (từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0) cao 10m, cần đèn cao 2,0m, khoảng cách các trụ 28m ÷ 35m. Trụ đèn chiếu sáng trong khu ở cao 5m khoảng cách 28m ÷ 43m.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Đầu tư hệ thống cáp thông tin phục vụ cho dự án, nguồn thông tin liên lạc được kết nối vào mạng viễn thông chung của khu vực.

- Kè sông: Tuyến kè sông có chiều dài khoảng 486m, chạy dọc theo tuyến rạch hiện trạng. Kè dạng tường đứng kết hợp mái nghiêng với hệ dầm và hệ cọc BTCT. Kết cấu đỉnh kè bằng BTCT M300 chữ L trên nền cát san lấp, cao trình đỉnh kè là +2.85 m.

Mái kè bằng ô địa kỹ thuật Geocell được chèn đất màu để trông cổ tạo cảnh quan. Dầm chân kè bằng BTCT M300.

Các nội dung khác:

- Chủ đầu tư, đơn vị thiết kế, thẩm tra, thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo bản vẽ thiết kế đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 045/2025/CV-DNWF ngày 09/6/2025; thực hiện phòng cháy chữa cháy theo thiết kế đã được thẩm duyệt tại văn bản số 68/TD-PCCC ngày 15/4/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai; bảo vệ môi trường theo Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Thực hiện kiểm tra hiện trạng trước khi thi công đấu nối với hạ tầng ngoài phạm vi Tiểu khu P3 - Khu 2 và đường D2 để đảm bảo việc khớp nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực được đồng bộ.

- Các công trình xây dựng thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình.

- Công trình phải chịu sự thanh tra, kiểm tra của chính quyền các cấp, lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư không được trồng các loại cây thuộc danh mục cây cấm trồng trong đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được ban hành tại Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành.

- Quyết định số 3848/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai thuê đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) tại xã Long Hưng, huyện Long Thành.

- Quyết định số 1497/QĐ-UBND ngày 27/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 3848/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 28/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 890/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1497/QĐ-UBND ngày 27/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 28/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 4580/UBND-KTN ngày 22/4/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chủ trương điều chỉnh diện tích, tách khỏi ranh các dự án thuộc Khu đô thị

kinh tế mở Long Hưng.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công:

- Công trình Giao thông và hạ tầng kỹ thuật kèm theo thuộc phạm vi Tiểu khu 1A-1, diện tích khoảng 9,1ha đã được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 26/12/2022 và kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 153/TB-SXD ngày 21/4/2023.

- 275 căn nhà ở riêng lẻ thấp tầng: thuộc trường hợp miễn cấp Giấy phép xây dựng quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật xây dựng sửa đổi năm 2020.

5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Chi cục thuế khu vực XV;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND xã Long Hưng;
- Ban Giám đốc;
- Phòng QLCLXD, Thanh tra Sở;
- Lưu. VT, QLHĐ&VLXD (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Đồng Nai, ngày tháng năm.....

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI